Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **213/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Scilla Cresta**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - CIVILE ABITAZIONE

Esperto alla stima: Geom. Lorenzo Cioni
Codice fiscale: CNILNZ79S14L117O
Studio in: Via della Luna 6 – 05035 Narni (Tr)
Email: lorenzocionigeom@libero.it
Pec: lorenzo.cioni@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA ORTACCIO 20 - POGGIO - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 001 - CIVILE ABITAZIONE

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
foglio 18, particella 179, subalterno 6, indirizzo VIA ORTACCIO N°20 (catastalmente Strada di Poggio), piano T-S1, Comune di OTRICOLI, categoria A/3, classe 3, consistenza 5.5, superficie catastale 146 mq., rendita € 278,37

2. Stato di possesso

Bene: VIA ORTACCIO 20 - POGGIO - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 001 - CIVILE ABITAZIONE

Corpo: A
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA ORTACCIO 20 - POGGIO - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 001 - CIVILE ABITAZIONE

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA ORTACCIO 20 - POGGIO - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 001 - CIVILE ABITAZIONE

Corpo: A
Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: VIA ORTACCIO 20 - POGGIO - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 001 - CIVILE ABITAZIONE

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA ORTACCIO 20 - POGGIO - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 001 - CIVILE ABITAZIONE

Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA ORTACCIO 20 - POGGIO - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 001 - CIVILE ABITAZIONE

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA ORTACCIO 20 - POGGIO - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 001 - CIVILE ABITAZIONE
Prezzo da libero: € 64.328,65
Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Otricoli (TR)**
Località/Frazione **POGGIO**
VIA ORTACCIO 20

Lotto: 001 - CIVILE ABITAZIONE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: POGGIO, VIA ORTACCIO 20
Note: UNITA' IMMOBILIARE RICADENTE IN COMPLESSO EDILIZIO COSTITUITO DA ALTRE UNITA' IMM.RI IN STATO DI CATTIVA MANUTENZIONE GENERALIZZATO.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: --- - Regime Patrimoniale: --- - Data Matrimonio: 01-01-1970 - Ulteriori informazioni sul debitore: ULTIMA RESIDENZA CONOSCIUTA - VIA GIOVANNI DA EMPOLI N°6 - ROMA (indicata nell'atto di compravendita Notaio Pasqualini). All'ufficio anagrafe del Comune di Otricoli non risulta la residenza del soggetto ne richiesta, ne cessata.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 18, particella 179, subalterno 6, indirizzo STRADA POGGIO, piano T-S1, comune OTRICOLI, categoria A/3, classe 3, consistenza 5.5, superficie 146, rendita € 278,37
Confini: L'IMMOBILE CONFINA CON AREE E VIE PUBBLICHE SUI LATI SUD E OVEST E CON PROPRIETA' PRIVATE SUI LATI NORD E EST
Note: GRAFFATA CON PART. 180 SUB. 4 E PART. 181 SUB. 4
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**
L'IMMOBILE RICADE NELL'AREA LIMITROFA ALL'ABITATO STORICO DELLA FRAZIONE DI OTRICOLI DENOMINATA "POGGIO" ED E' POSTA VIA ORTACCIO N°20

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.
Servizi offerti dalla zona: TRASPORTO PUBBLICO (NORMALE)
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: NARNI.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: CITTA' DI NARNI - AREA ARCHEOLOGICA DI OTRICOLI.
Principali collegamenti pubblici: TRASPORTO PUBBLICO LOCALE FERMATA VICINANZE FABBRICATO

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: IN FASE DI PRIMO ACCESSO, NON ESSENDO RINTRACCIABILE IL SOGGETTO ESECUTATO, COME AUTORIZZATO DAL G.E., SI E' PROVVEDUTO ALL'ACCESSO UNITAMENTE AL CUSTODE ED AL PERSONALE DELL'ARMA DEI CARABINIERI (COMANDO STAZIONE DI OTRICOLI) E' STATA EFFETTUATA L'IMMISSIONE IN POSSESSO DEL BENE ANCHE OPERANDO IL CAMBIO DELLA SERRATURA DEL PORTONE DI ACCESSO. LE CHIAVI SONO DETENUTE DAL CUSTODE NOMINATO AVV.TO SCILLA CRESTA.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di UFFICIALE TRIBUNALE TERNI in data 06/07/2011 ai nn. 16558/2011 iscritto/trascritto a TERNI in data 25/10/2011 ai nn. 12758/8632;

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 162400; Importo capitale: € 131200 ; A rogito di NOTAIO PASQUALINI in data 25/10/2005 ai nn. 46832/7388; Registrato a TERNI; Iscritto/trascritto a TERNI in data 26/10/2005 ai nn. 13167/3407

- Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 19154,02; Importo capitale: € 9577,01 ; A rogito di PUBBLICO UFFICIALE EQUITALIA GERIT SPA in data 07/06/2010 ai nn. 115402/97; Registrato a TERNI in data 18/08/2010; Iscritto/trascritto a TERNI in data 18/08/2010 ai nn. 10159/1887

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di UFFICIALE TRIBUNALE TERNI in data 26/09/2017 ai nn. 50116/2017 iscritto/trascritto a TERNI in data 29/11/2017 ai nn. 11990/8308;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: VEDASI ACCESSORIO - VANO CENTRALE TERMICA DI USO COMUNE PER L'INTERO FABBRICATO
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: CLASSE "G"
Note Indice di prestazione energetica: L'A.P.E. (ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA) VERRA' REDATTA IN FASE DI VENDITA
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: DALL'ACCESSO AI PUBBLICI UFFICI DEL COMUNE DI OTRICOLI - AREA TECNICA EDILIZIA E POLIZIA MUNICIPALE E' STATA ACQUISITA COPIA DI UNA ORDINANZA EMESSA DAL SINDACO (ATTO N°57 DEL 22/11/2014) INERENTE INTIMAZIONE ALLA MESSA IN SICUREZZA DEL FABBRICATO ED ALL'ESECUZIONE DI OPERE DI BONIFICA AI FINI IGIENICO SANITARIA. TALE ATTO EMESSO A SEGUITO DI VARIE SEGNALAZIONI E DOPO L'INTERVENTO DELL'ASL COMPETENTE CHE HA ACCERTATO LE CARENZE IGIENICO SANITARIE E STRUTTURALI DELL'INTERO EDIFICIO. L'ORDINANZA MEDESIMA E' EMESSA A CARICO DI TUTTI I SOGGETTI PROPRIETARI DEL COMPENDIO EDILIZIO OLTRE CHE AL SOGGETTO ESECUTATO. ESSENDO L'ATTO SINDACALE EMESSO IN DATA 22/11/2014 E RIPORTANDO TERMINI PER L'OTTEMPERANZA DEFINITI IN GIORNI 5 DALLA NOTIFICA DELLA STESSA. ALLA DATA DEL PRIMO ACCESSO AI LUOGHI DA PARTE DEL SOTTOSCRITTO ESPERTO E DEL CUSTODE LA STESSA RISULTAVA DISATTESA E NON OTTEMPERATA. L'ESECUZIONE DELLE OPERE URGENTI HA PERMESSO ALLA DATA DELLA PRESENTE DI OTTEMPERARE ALLE PRESCRIZIONI DELL'ORDINANZA STESSA. DI TALE OPERAZIONE E' STATO NOTIZIATO IL COMUNE DI OTRICOLI PER OPPORTUNA CONOSCENZA E PER QUANTO DI COMPETENZA.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **28/12/1996** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO FULVIO SBROLLI IN TERNI, in data 28/12/1996, ai nn. 95594/13198; registrato a TERNI, in data 13/01/1997, ai nn. 198; trascritto a TERNI, in data 17/01/1997, ai nn. 672/472.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/12/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GIANLUCA PASQUALINI IN TERNI, in data 25/10/2005, ai nn. 46831/7387; registrato a TERNI, in data 25/10/2005, ai nn. 3891/1T; trascritto a TERNI, in data 26/10/2005, ai nn. 13165/7742.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 43/79
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: TRASFORMAZIONE FINESTRA IN PORTA D'ACCESSO CENTRALE TERMICA
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 17/05/1979 al n. di prot. 1588
Rilascio in data 27/11/1979 al n. di prot. 43

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: CON PROT. 6418 DEL 21/10/2005 IL COMUNE DI OTRICOLI ATTESTA (SU RICHIESTA DI VALERIANI LAURA - PRECEDENTE PROPRIETARIA VENDITRICE AL SOGGETTO ESECUTATO) CHE PER L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA NON RISULTANO ISTANZE DI CONDONO AI SENSI DELLA L. 47/85 PENDENTI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI. ALTRESI' SI DICHIARA CHE NON VI SONO ATTESTAZIONI E/O CERTIFICATI DI AGIBILITA' DELL'IMMOBILE IN ATTI.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. N°3 DEL 26/01/2008 D.C.C. N°4 DEL 26/01/2008
Zona omogenea:	A CENTRO STORICO
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. - PARTE OPERATIVA E STRUTTURALE DEL P.R.G. DEL COMUNE DI OTRICOLI (ART. 10 TITOLO 2°) ZONA "A2"

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	D.C.C. 3/2008 E D.C.C. N°4/2008
Zona omogenea:	A2 CENTRO STORICO RURALE
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. - PARTE OPERATIVA E STRUTTURALE DEL P.R.G. DEL COMUNE DI OTRICOLI (ART. 10 TITOLO 2°) ZONA "A2"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	CENTRO STORICO NON CONSENTITA EDIFICAZIONE
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	CENTRO STORICO - ZONA DI SOLA CONSERVAZIONE EDILIZIA NON SONO AMMESSI INTERVENTI DI AMPLIAMENTO/INCREMENTO VOLUMETRICO.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO POSTA SU UNICO LIVELLO COMPOSTA DA CUCINA, DISIMPEGNO, SOGGIORNO, VANO GROTTA, BAGNO E N°2 CAMERE DI CUI UNA DOTATA DI TERRAZZO A SBALZO. LOCALI PERTINENZIALI USO CANTINA POSTI AL PIANO SEMINTERRATO FACENTI PARTE DEL MEDESIMO CESPITE CATASTALE. IMMOBILE RICADENTE IN COMPLESSO EDILIZIO PIU' AMPIO CON ULTERIORE UNITA' ABITATIVA AL PIANO SUPERIORE E CIRCONDATO ESTERNAMENTE DALLA VIA E AREE PUBBLICHE DI TRANSITO PEDONALE.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: --- - Regime Patrimoniale: --- - Data Matrimonio: 01-01-1970 - Ulteriori informazioni sul debitore: ULTIMA RESIDENZA CONOSCIUTA - VIA GIOVANNI DA EM-

POLI N°6 - ROMA (indicata nell'atto di compravendita Notaio Pasqualini). All'ufficio anagrafe del Comune di Otricoli non risulta la residenza del soggetto ne richiesta, ne cessata.
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **165,00**
E' posto al piano: TERRENO (E SEMINTERRATO PER QUANTO ATTIENE LE CANTINE)
L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: ---
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20 DI VIA ORTACCIO - LOCALITA' POGGIO DI OTRICOLI; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.65
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: IMMOBILE IN STATO DI ABBANDONO DA ALCUNI ANNI. SI RISCONTRANO INFILTRAZIONI D'ACQUA PROVENIENTI DALL'APPARTAMENTO SOVRASTANTE IN CORRISPONDENZA DEL VANO CUCINA E DI UN VANO CAMERA.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **sufficienti**
Solai	tipologia: **in ferro con tavelloni** condizioni: **sufficienti**
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **pessime**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne	condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **klinker** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	ANTE 1990
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	NON E' STATO POSSIBILE REPERIRE CERTIFICAZIONI DI ALCUN GENERE.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO A GAS
Stato impianto	FUORI SERVIZIO
Potenza nominale	---
Epoca di realizzazione/adeguamento	---
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	NON SI RISCONTRA PRESENZA DELLA CALDAIA.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per il computo della superficie commerciale sono state considerate la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze e/o balconi, le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (balconi, posti auto coperti e scoperti, ecc.). Sono stati adottati i seguenti criteri: 100% sup. calpestabile, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm, 50% delle supefici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm. Per il computo delle superfici scoperte, 25% dei balconi e delle terrazze scoperte.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
RESIDENZIALE PIANO TERRA CON DESTINAZIONE ABITATIVA	superf. interna lorda	98,00	1,30	127,11
NON RESIDENZIALE PIANO SEMINTERRATO CANTINE	superf. interna lorda	67,00	1,00	67,00
		165,00		**194,11**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2- 2017

Zona: OTRICOLI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Accessori
A
1. Centrale termica

Identificato al n. 1
Posto al piano SEMINTERRATO
Composto da UN VANO CALDAIA
Destinazione urbanistica: CENTRALE TERMICA
Valore a corpo: **€ 0**
Note: TRATTASI DI PICCOLO VANO ACCESSIBILE DALL'ESTERNO DA SCALA A MURO SUL PROSPETTO DI VALLE DELL'EDIFICIO. ALL'INTERNO, PRESU-

MIBILMENTE VI ERA LA CALDAIA COMUNE AGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO DELLE UNITA' ABITATIVE DELL'INTERO FABBRICATO. CATASTALMENTE CLASSIFICATO QUALE BENE COMUNE NON CENSIBILE PERTANTO NON SI ASSEGNA VALORE

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

SONO STATI ADOTTATI I VALORI MEDI DI MERCATO AL MQ. PER ABITAZIONI RICONDUCIBILI ALLA ZONA E DESUNTI DALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di OTRICOLI - AREA TECNICA - EDILIZIA PRIVATA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OSSERVATORIO O.M.I. BANCA DATI IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): zona sub-urbana - Poggio/S.Maria/Casaleggio - Anno 2017 2° semestre
Valori Medi - minimo Euro 700,00 - massimo Euro 1100,00 (Abitazioni Civili in condizioni normali) ;

Altre fonti di informazione: BORSINO IMMOBILIARE DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI TERNI.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Centrale termica

.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
RESIDENZIALE PIANO TERRA CON DESTINAZIONE ABITATIVA	127,11	€ 600,00	€ 76.266,00
NON RESIDENZIALE PIANO SEMINTERRATO CANTINE	67,00	€ 400,00	€ 26.800,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo	194,11	€ 0,00	€ 0,00

	economico [A3] con annesso Centrale termica			

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 12.367,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
COSTI MESSA IN SICUREZZA - ESEGUITA	€ -5.756,35

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 64.328,65**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 64.328,65**

Data generazione:
16-10-2018

L'Esperto alla stima
Geom. Lorenzo Cioni

Allegati:

- **Planimetria catastale;**
- **Visura catastale Storica;**
- **Elaborato Planimetrico;**
- **Documentazione fotografica (stato dei luoghi e post intervento urgente realizzato);**
- **Atti di provenienza;**
- **Ispezione ipotecaria;**
- **Titoli abilitativi Comune di Otricoli;**
- **Perizia - relazione sulle opere urgenti effettuate per la salvaguardia del bene;**
- **Verbali operazioni peritali 1,2,3,4;**

TRIBUNALE DI TERNI

Esecuzioni Immobiliari

PRECISAZIONI IN ORDINE ALL'AGIBILITA' DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL PROCEDIMENTO

Procedimento n°213/2017 R.G. delle esecuzioni civili

Creditore esecutato: [redacted]

Soggetto che attua il pignoramento: [redacted]

VISTO il verbale di udienza del 20/02/2019 notificato allo scrivente in data 21/02/2019;

Il Sottoscritto Esperto Geom. Lorenzo Cioni, in riferimento a quanto richiesto dal G.E. nel verbale sopra citato **RELAZIONA QUANTO SEGUE**,

Le vigenti normative per la disciplina dell'attività Edilizia (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) e le Leggi Regionali Umbria n°1 del 18/02/2004 e n°1 del 21/01/2015 e s.m.i. hanno introdotto l'istituto obbligatorio della certificazione di agibilità degli immobili (Art. 137 comma 2° lettere a/b/c) relativamente alle nuove costruzioni ed ai fabbricati nei quali vengono effettuati interventi edilizi (ristrutturazioni, ampliamenti e/o modifiche delle unità immobiliari e/o delle destinazioni d'uso). Per immobili edificati ante 01/09/1967 per i quali non si effettuano opere così come sopra descritte non corrono obblighi circa l'ottenimento dell'agibilità.

Viene comunque data la possibilità di ottenere tale certificazione mediante la "Dichiarazione sostitutiva di agibilità" (Art. 137 Comma 3° L.R. n°1/2015) attestando i requisiti dell'immobile alla data odierna.

DATO ATTO:

- che l'unico titolo abilitativo edilizio riscontrato e afferente l'immobile risale al 27/11/1979 n°43 (trattasi di Autorizzazione edilizia per lavori di "trasformazione finestra in porta d'accesso centrale termica";
- che il Comune di Otricoli con l'ordinanza del Sindaco n°57/2014, emessa a tutela della pubblica incolumità in osservanza degli Artt. 50 e 54 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., rilevava problematiche alle condizioni di sicurezza igienico sanitarie precarie dovute all'abbandono e incuria del fabbricato;
- che l'intervento attuato d'urgenza ed autorizzato dal G.E. relativamente alla messa in sicurezza e bonifica dell'immobile ha consentito la rimozione dei pericoli e delle condizioni igienico sanitarie limitatamente alla sanificazione delle deiezioni animali (ratti e volatili) e quindi la chiusura delle aperture dell'immobile in sicurezza (a tal proposito vedasi relazione primo accesso agli atti del procedimento);
- che altresì le condizioni di salubrità degli ambienti richieste dalla normativa ai fini della dichiarazione sostitutiva di agibilità non risultano ad oggi verificate. Infatti stante gli interventi attuati, volti alla salvaguardia e messa in sicurezza, ritenuti imprescindibili, permangono muffe e umidità da infiltrazioni nonché la non conformità degli impianti tecnologici presenti che richiederebbe adeguamenti e accertamenti circa

la rispondenza degli stessi alle vigenti normative in materia.

Il Sottoscritto Esperto, **dichiara** che non vi sono le condizioni per l'espletamento dell'eventuale istanza per la dichiarazione sostitutiva di agibilità (D.A.G.) di cui all'Art. 137 comma 3° della L.R. n°1/2015 per le sopra richiamate condizioni.

Altresì **dichiara** che l'immobile è comunque compravendibile nello stato di fatto in cui si trova in quanto edificato ante 01/09/1967 e risultando altresì conforme alla documentazione catastale in atti ed all'unico titolo edilizio preesistente rilasciato dall'autorità comunale competente.

Ossequi.

L'esperto nominato

Geom. Lorenzo Cioni

(documento sottoscritto in forma digitale)

Otricoli, 21/02/2019

Allegati (costituenti parte integrante della perizia):

1) Elaborato planimetrico dell'immobile;
2) Documentazione fotografica;
3) Verbale operazioni peritali n°02;
4) Visure catastali ed elaborato planimetrico degli immobili confinanti;
5) Ordinanza Sindaco di Otricoli n°57 del 22/11/2014;

PROSPETTO

1

PROSPETTO

2

PROSPETTO

3

CAMERA

4

CAMERA

5

DISIMPEGNO

6

CUCINA

7

CUCINA

8

SALA

9

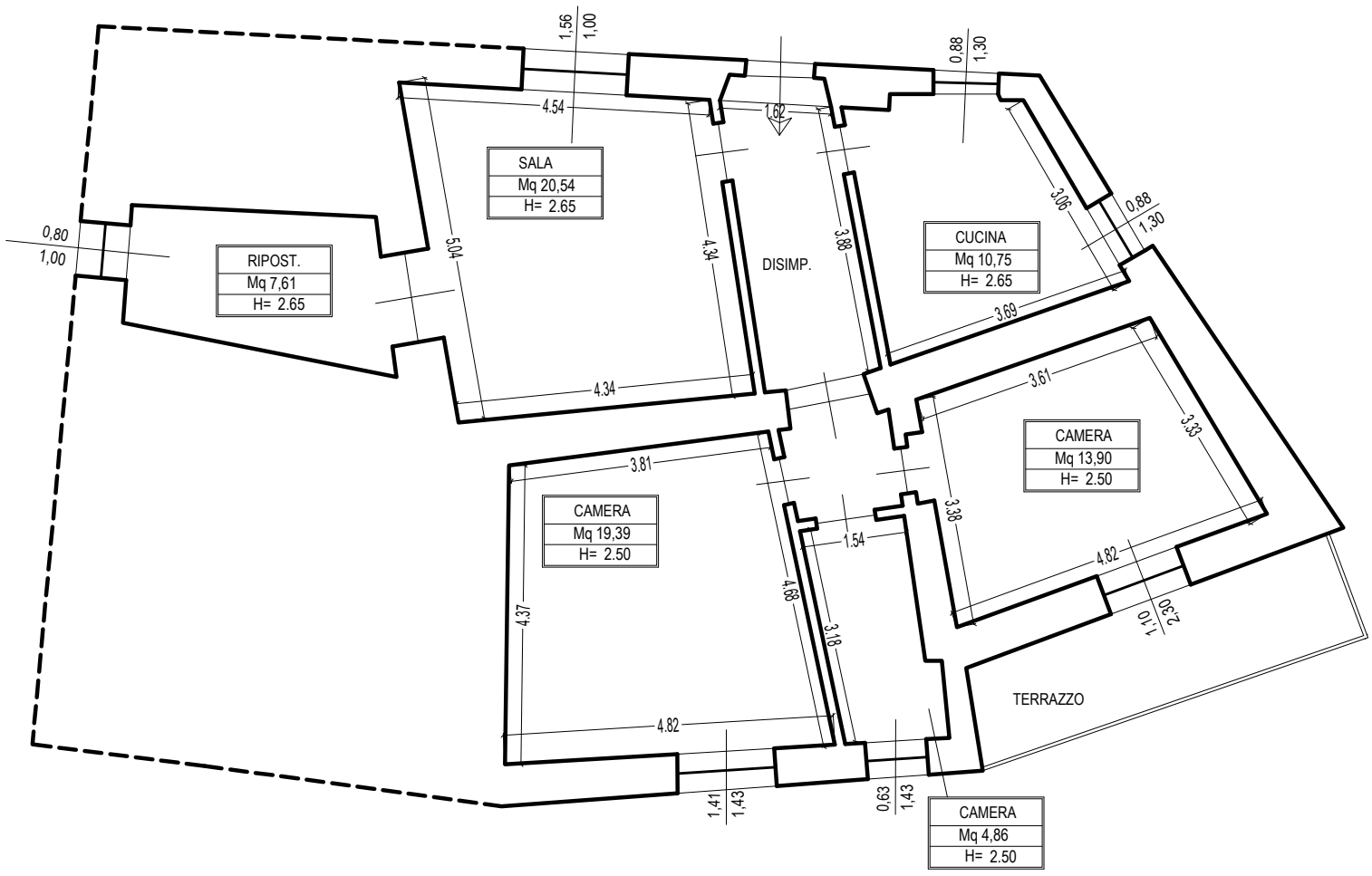
RIPOSTIGLIO

10

Foglio 18 - part. 179 sub. 6 scala 1:100

part. 180 sub. 4

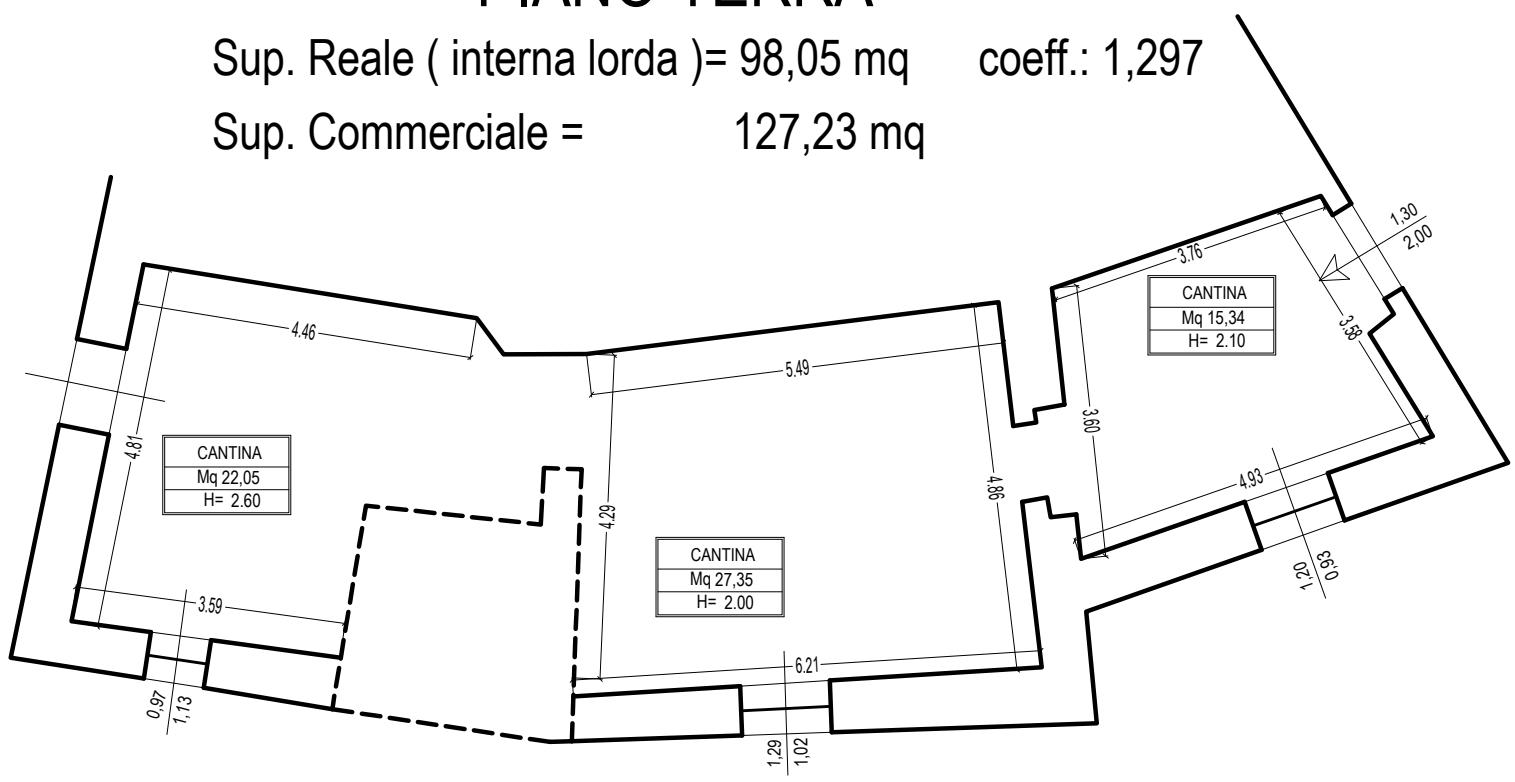
part. 181 sub. 4



PIANO TERRA

Sup. Reale (interna lorda)= 98,05 mq coeff.: 1,297

Sup. Commerciale = 127,23 mq



PIANO SEMINTERRATO

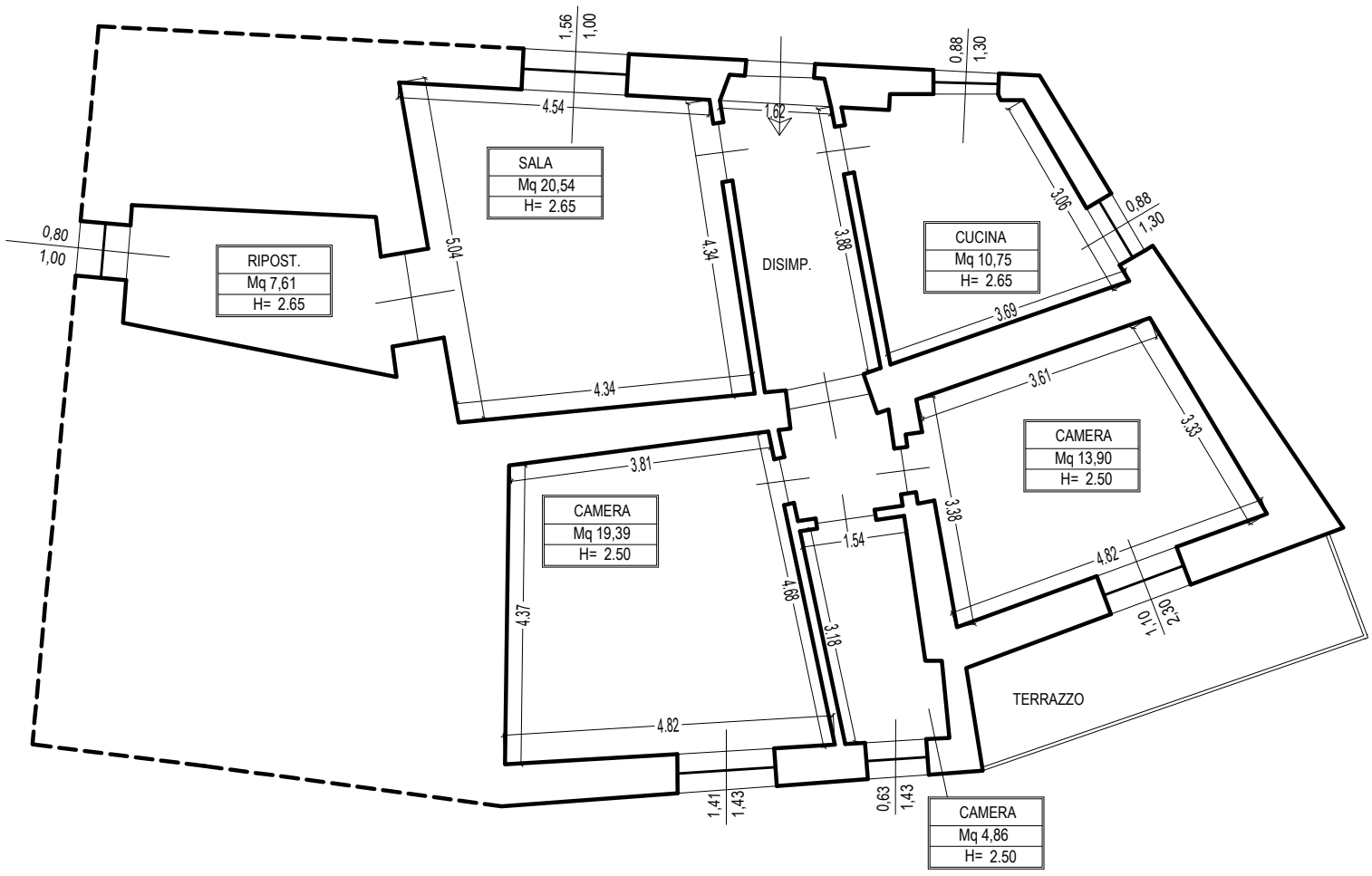
Sup. Reale (interna lorda)= 67,80 mq coeff.: 1,433

Sup. Commerciale = 97,16 mq

Foglio 18 - part. 179 sub. 6 scala 1:100

part. 180 sub. 4

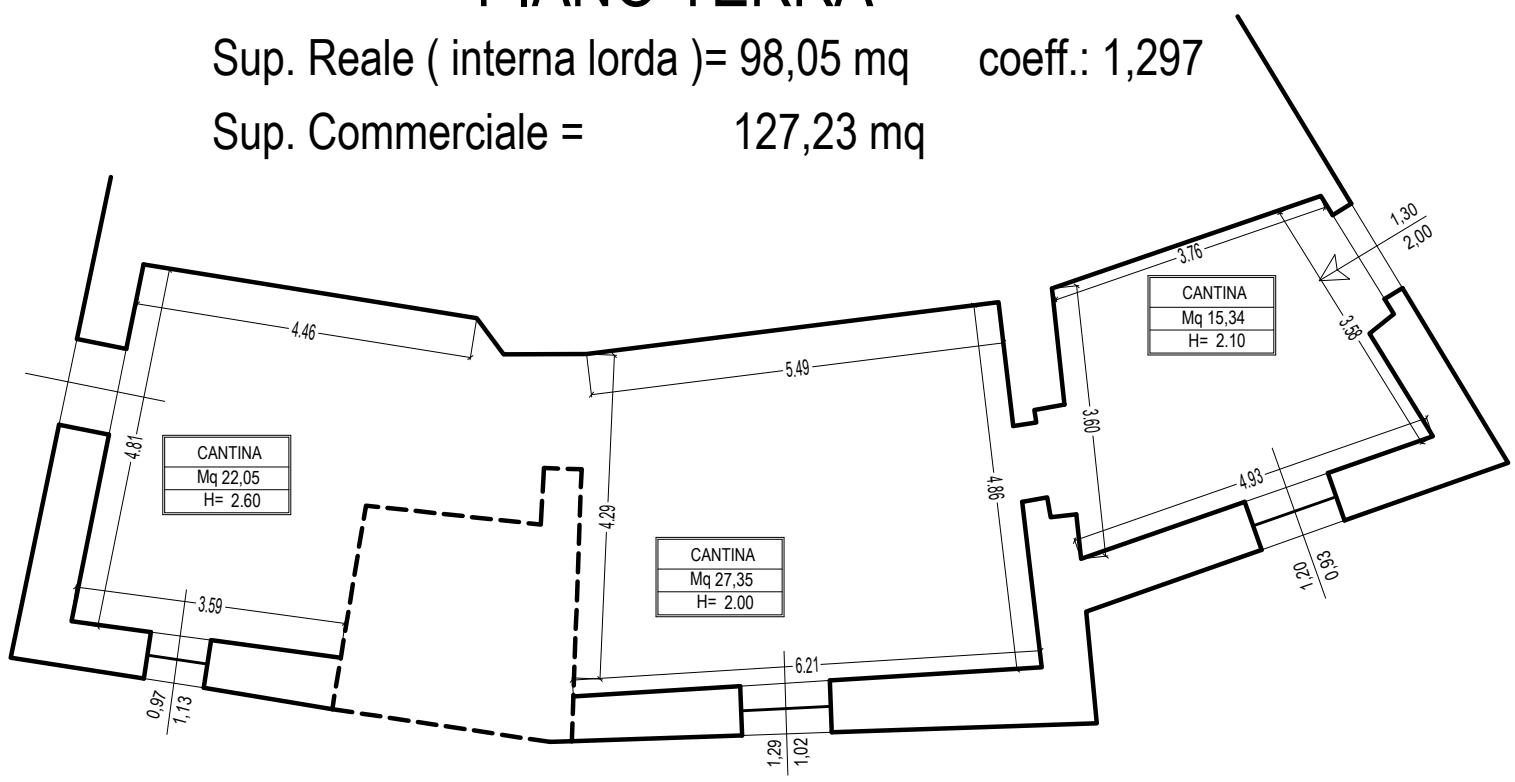
part. 181 sub. 4



PIANO TERRA

Sup. Reale (interna lorda)= 98,05 mq coeff.: 1,297

Sup. Commerciale = 127,23 mq



PIANO SEMINTERRATO

Sup. Reale (interna lorda)= 67,80 mq coeff.: 1,433

Sup. Commerciale = 97,16 mq